

**T.C.
HAZİNE ve MALİYE BAKANLIĐI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI
SÜMER HOLDİNG A.Ő. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



BİLGİ NOTU

SİVAS İLİ, MERKEZ İLÇESİ, BUDAKLI KÖYÜ

146 ADA, 2 PARSEL

ŐUBAT, 2026

1. TAŞINMAZ HAKKINDA BİLGİLER

1.1 TAŞINMAZIN ADRESİ VE ULAŞIMI

Konu taşınmaz, Sivas İli, Merkez İlçesi, Budaklı Köyü, 146 ada, 2 parsel olan 7.023,72 m² alanlı tapuda "Tarla" nitelikli üzerinde işgalciler tarafından depolama amaçlı kullanılan bir adet yapı bulunan arazidir. Taşınmazın bulunduğu bölgeye ulaşım, Sivas şehir merkezinden Budaklı Köyü yönüne uzanan köy yolu üzerinden sağlanmaktadır. Taşınmaza ulaşmak için; Sivas il merkezinden güneybatı yönünde, Budaklı Köyü istikametine doğru ilerlenmekte olup, köy yerleşim alanına yakın konumda bulunan taşınmaza köy içi ve tarla yolları vasıtasıyla ulaşılmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölge genelinde ulaşım ve altyapı olanakları kırsal yerleşim özellikleri göstermektedir. Konu taşınmaz Demirçelik Caddesi'ne 60 metre ve Sivas - Divriği Yoluna 120 metre mesafede yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım özel araçlar ve toplu taşıma araçlarıyla sağlanabilir.

1.2 TAŞINMAZIN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER

İli	Sivas	Parsel Alanı (m ²)	7.023,72
İlçesi	Merkez	Pafta No	-
Bucağı	-	Ada/ Parsel No	146/2
Köyü	Budaklı Köyü	Taşınmaz ID	104910519
Mahallesi	-	Arsa Payı	-
Cilt/Sayfa No	1/1	Kat / Blok No	- / -
Mevkii	Demlikkaya	Bağımsız Bl. No	-
Ana Taşınmaz Nitelik	Tarla	Tapu Türü	Ana Taşınmaz
Taşınmaz Nitelik	-	Yevmiye No	5372
Tapu Tarihi	04.03.2019	Hisseli ise hisse oranları	1/1
Hisseli Olup Olmadığı	<input type="checkbox"/> Hisseli		<input checked="" type="checkbox"/> Tam
Malikleri	MALİYE HAZİNESİ		
Takyidatlar	Web Tapu portalından elektronik ortamda 12.03.2026 tarih ve saat 14:30 itibarıyla alınan ve rapor ekinde yer alan Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde aşağıda yer alan takyidat bulunmaktadır. Beyanlar Hanesinde: -Diğer (Konusu: 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun Hükümlerine Tabidir.) Tarih: - Sayı: - (03.05.2019 tarih, 11745 yevmiye)		

1.3 TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE TANITIMI



GAYRİMENKULÜN KONUMU	<input type="checkbox"/> Şehir İçi	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Dışı	<input type="checkbox"/> Kırsal
BÖLGEDEKİ YAPILAŞMA ORANI	<input type="checkbox"/> %25 in Altında	<input checked="" type="checkbox"/> %25 - %75 Arası	<input type="checkbox"/> %75 ten Fazla
BÖLGENİN GELİŞİMİ	<input type="checkbox"/> Yavaş	<input checked="" type="checkbox"/> Sabit	<input type="checkbox"/> Hızlı
BÖLGEYE ERİŞİM İMKÂNI	<input type="checkbox"/> Kötü	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> İyi
BÖLGEDE AYNI NİTELİKLİ GAYRİMENKULLERE ARZ/TALEP	<input type="checkbox"/> Arz Az	<input checked="" type="checkbox"/> Dengeli	<input type="checkbox"/> Arz Fazla
AYNI NİTELİKLİ GAYRİMENKULLERİN KULLANIM DURUMU	<input type="checkbox"/> Boş	<input type="checkbox"/> Kiracı Ağırlıklı	<input checked="" type="checkbox"/> Mal Sahibi Ağırlıklı

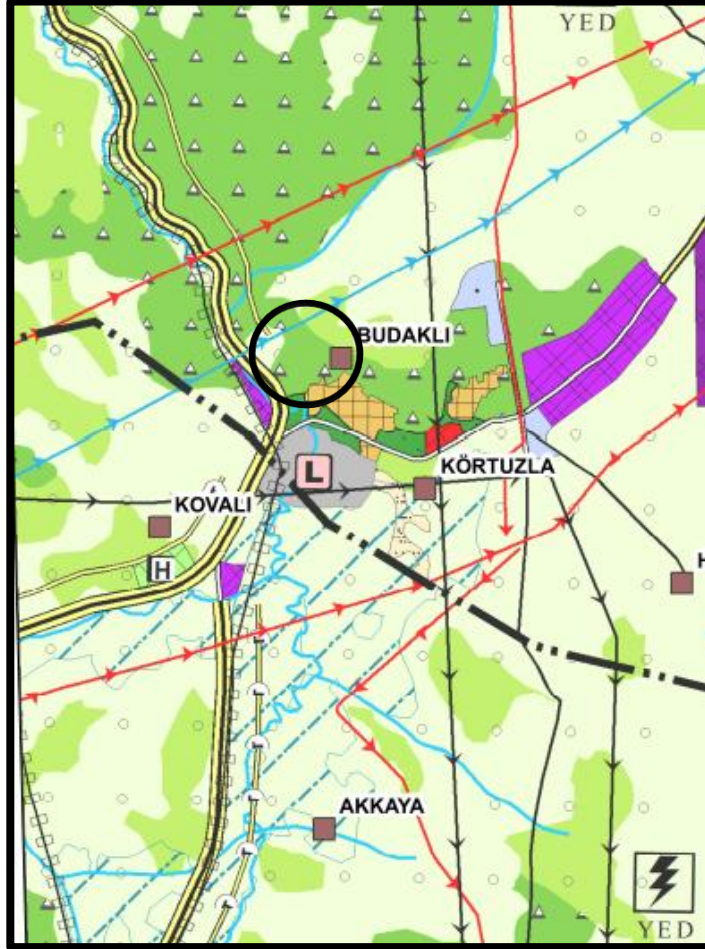
Konu taşınmaz, Sivas İli, Merkez İlçesi, Budaklı Köyü sınırları içerisinde yer alan, 146 ada 2 parsel numaralı, 7.023,72 m² yüzölçümüne sahip, tapuda "Tarla" vasfıyla kayıtlı taşınmazdır. Taşınmazın üzerinde işgalciler tarafından depolama amaçlı kullanılan bir adet yapı bulunmaktadır. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 19. Bölge Müdürlüğünden söz konusu taşınmazın tamamının Tecer Irmağı **taşkın etkileşim alanı** içerisinde kaldığı bilgisi alınmıştır.

Sivas İli, Merkez İlçesi, Budaklı Köyü; şehir merkezine görece yakın konumda yer alan, kırsal yerleşim karakterini koruyan bir bölgedir. Yerleşim dokusu ağırlıklı olarak müstakil yapılar ve tarım arazilerinden oluşmakta olup, bölgede imar faaliyetleri sınırlı düzeydedir. Arazi kullanımı genel olarak tarımsal amaçlıdır. Bölge içerisinden geçen Tecir (Tecer) Nehri, çevredeki tarım arazileri açısından sulama imkânı ve doğal kaynak avantajı sağlamakta olup, tarımsal faaliyetlerin sürdürülebilirliğine olumlu katkı sunmaktadır. Bu durum, bölgedeki tarım arazilerinin verimliliğini destekleyen önemli bir çevresel unsur olarak değerlendirilmektedir. Bölgede ulaşım olanakları temel seviyede sağlanmakta olup, altyapı ve çevresel donatılar kırsal yerleşim özellikleri göstermektedir. Yerleşim düşük yoğunluklu olup, altyapı hizmetleri sınırlıdır. Bununla birlikte, taşınmazın Sivas şehir merkezine olan konumu dikkate alındığında, bölgenin orta ve uzun vadede gelişim potansiyeli taşıdığı, bu doğrultuda arsa ve arazi değerlerinde artış yaşanabileceği değerlendirilmektedir.

2. TAŞINMAZIN İMAR DURUMU

2.1 TAŞINMAZIN 1/100.000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Sivas Belediyesi'nden alınan bilgiye göre taşınmaz 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında "Orman Alanı" lejantında kalmaktadır.



2.2 TAŞINMAZIN 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan Ölçeği		1/25.000	Lejant		Tarım
Plan Tarihi / Adı		-			
İnşaat Nizamı		Ayrık	Yükseklik		7,50 m
TAKS	-	KAKS		Tarım: 0.40 Konut: 0.05	Emsal Tarım: 0.40 Konut: 0.05
Çekme Mesafesi (Ön)	5	Çekme Mesafesi (Yan)	5	Çekme Mesafesi (Arka)	
Terk Var mı?		Hayır		Terk Sonrası Alan	
Tevhid Şartı Var mı?		Hayır		7.023,72 m ²	
Mücvir Alan İçerisinde mi?		Evet		Kamulaştırma Var mı?	
Taşınmazın İsbet Ettiği Özel İmar Şartları Mevcut mu?		Hayır		Evet	

Taşınmaz Sivas Belediyesi sınırlarında yer almaktadır. Sivas Kadastro Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre taşınmaz kadastro yoluna cepheidir. Taşınmaz kadastro yoluna cepheli olmasından dolayı "Plansız Tip İmar Yönetmeliği" ne tabidir. Bu yönetmeliğe göre; Konut yapılması durumunda ayrık nizam, 2 kat, E:0.05, max konut alanı 250,00 m² ve Hmax: 7.50 m yapılaşma koşullarına sahip iken tarımsal amaçlı yapı yapılması durumunda ayrık nizam, E:0.40 ve Hmax: 7.50 m yapılaşma koşullarına sahiptir.

3. TAŞINMAZIN YASAL DURUMU

Sivas İli, Merkez İlçesi, Budaklı Köyü, 146 ada, 2 parsel numaralı 7.023,72 m² alanlı tapuda “Tarla” nitelikli olan taşınmazın üzerinde işgalciler tarafından depo amaçlı kullanılan bir adet yapı bulunmaktadır.

- Sivas Belediyesinde taşınmaza ait herhangi bir ruhsat, iskan ve mimari proje vb. resmi evrak bulunmamaktadır.

- Konu taşınmazla ilgili olarak dosyasında herhangi bir cezai tutanak, encümen kararı veya yıkım kararı bulunmadığı ilgili belediyesinden şifahi bilgi ile öğrenilmiştir.

- 18.07.2001 tarih, 24466 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 29.06.2001 tarih ve 4706 sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun’un 5. maddesinin 11. fıkrasında “...Bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra Hazineye ait taşınmazlar üzerinde yapılan her türlü yapı ve tesisler, başka bir işleme gerek kalmaksızın Hazineye intikal eder.” hükmü dikkate alınmıştır.

Gayrimenkul Konum olarak projesine uygun mu?	-	Gayrimenkul Alan olarak projesine uygun mu?	-
Riskli Yapı mı?	Hayır	Dosyasında Dava, Tutanak vb. var mı?	Hayır
Ana Taşınmaz Üzerinde Yıkım Kararı var mı?	Hayır	Konu Taşınmaz Üzerinde Yıkım Kararı var mı?	Hayır
İçi Görüldü mü?	-	Fiilen Kullanılıyor mu?	Evet
Yerinde Ölçüm Yapıldı mı?	-	Eklenti, Depo var mı?	-
Kira Sözleşmesi var mı?	Hayır	Kira Sözleşmesi Bitiş Tarihi	-
Enerji Kimlik Belgesi Sınıfı / No	Bulunmamaktadır.		

4. TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ

4.1 TAŞINMAZIN KULLANICI DURUMU VE BÖLGENİN DEPREM DERECEŚİ

TAŞINMAZIN KULLANICI DURUMU			
MAL SAHİBİ	BOŞ	İŞGAL	KİRACI
		X	

Taşınmazın üzerinde işgalciler tarafından depo amaçlı kullanılan 1 adet yapı bulunmaktadır.

TAŞINMAZIN DEPREM DERECEŚİ				
1. DERECE	2. DERECE	3. DERECE	4. DERECE	5. DERECE
		X		

Taşınmaz; 3. Derece Deprem Bölgesidir.

4.2 TAŞINMAZIN GEOMETRİK VE TOPOĞRAFİK ÖZELLİKLERİ

Konu taşınmaz, Sivas İli, Merkez İlçesi, Budaklı Köyü, 146 ada, 2 parsel olan 7.023,72 m² alanlı tapuda “Tarla” nitelikli olan, yerinde üzerinde işgalciler tarafından depo amaçlı kullanılan bir adet yapı bulunan arazidir.

Taşınmaz topoğrafik açıdan düz zemine sahip olup şekil olarak amorf yapıdadır. Taşınmazın sınırlarını belirleyici olarak tel örgü kullanılmış olup, parseli çevrelemiştir. İnceleme günü itibariyle yapılan incelemede herhangi bir ekili ürün olmadığı görülmüştür. Konu parsel kuzeyinde bulunan Demirçelik Caddesi ve Budaklı Köy Sokağı’na yaklaşık 60 metre cephelidir.

Taşınmaz üzerinde tek katlı olmak üzere 1 adet yapı bulunmaktadır. Yapının ruhsat, iskân ve yapı kayıt belgesi gibi yasal dayanaklarına ilişkin herhangi bir belge bulunmamaktadır. Parsel üzerindeki yapının hâlihazırda kullanıldığı ve bakımlı olduğu yerinde yapılan incelemelerde gözlemlenmiştir.

4.3 TAŞINMAZIN ÜZERİNDE YER ALAN YAPILAR

Bölgedeki Yapı Cinsi	<input checked="" type="checkbox"/> Betonarme Karkas	<input type="checkbox"/> Kargir Yığma	<input type="checkbox"/> Ahşap	<input type="checkbox"/> Çelik	<input type="checkbox"/> Diğer
Bölge Yapı Nizamı	<input checked="" type="checkbox"/> Ayrık	<input type="checkbox"/> Bitişik	<input type="checkbox"/> Blok	<input type="checkbox"/> İkiz	
Bölge Altyapısı	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu <input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon <input type="checkbox"/> Hidrofor	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Jeneratör <input type="checkbox"/> Güvenlik	<input checked="" type="checkbox"/> Doğalgaz <input type="checkbox"/> Kombi <input type="checkbox"/> Klima	<input type="checkbox"/> Asansör <input type="checkbox"/> Yangın Merdiveni <input type="checkbox"/> Otopark	
Gayrimenkulün Yaşı	-	Binanın Kat Adedi		-	
Binanın Kat Dağılımı		1			
İnşa Sırasında Kullanılan Malzeme ve İşçilik Kalitesi	<input type="checkbox"/> Lüks	<input type="checkbox"/> İyi	<input checked="" type="checkbox"/> Orta	<input type="checkbox"/> Kötü	
Yapı Sınıfı	2/A	Yasal Alanı		-	
		Mevcut Alanı		250 m ²	


Konu taşınmaz, Sivas İli, Merkez İlçesi, Budaklı Köyü, 146 ada, 2 parsel olan 7.023,72 m² alanlı tapuda "Tarla" nitelikli olan, üzerinde işgalciler tarafından depo amaçlı kullanılan bir adet yapı bulunan arazidir.

Taşınmazın mahallinde yapılan incelemeler neticesinde; yapının zemin katlı, betonarme yapı tarzında ve 2/A yapı sınıfında inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Çalışma kapsamında taşınmazın iç mekânı görülemediği olup değerlendirmeler dış cephe ve çevresel gözlemlere dayalı olarak yapılmıştır. Yapılan gözlemlerde yapının genel itibarıyla bakımlı durumda olduğu kanaatine varılmıştır. Ayrıca yapının oturma alanının bir kısmının değerlendirilmesi konusu parsel üzerinde, bir kısmının ise komşu parsellere taşkın olduğu anlaşılmıştır. Uydu görüntüleri üzerinden yapılan ölçüm ve hesaplamalar neticesinde, yapı toplam oturma alanının yaklaşık 434 m² olduğu, bu alanın 250 m²'lik kısmının parsel sınırları içerisinde, kalan 184 m²'lik kısmının ise parsel sınırları dışında yer aldığı tespit edilmiştir.

5.EKLER

EKLER TABLOSU							
EK NO	İLGİLİ KURUM	EVRAK ADI	TEMİN DURUMU				AÇIKLAMA
1	Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü	Tapu Kaydı	Var	<input checked="" type="checkbox"/>	Yok	<input type="checkbox"/>	İdareden temin edilmiştir (Webtapu Sistemi).
2	Sivas Belediyesi	İmar Durumu	Var	<input checked="" type="checkbox"/>	Yok	<input type="checkbox"/>	Sivas Belediyesi'nden temin edilmiştir.
3	Sivas Belediyesi	Ruhsat/İskan	Var	<input type="checkbox"/>	Yok	<input checked="" type="checkbox"/>	Bulunmamaktadır.
4	Diğer Ekler	Saha Fotoğrafı	Var	<input checked="" type="checkbox"/>	Yok	<input type="checkbox"/>	Mahallinde tespit yapılmıştır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 146/2	
Zemin No	: 104910519	Yüzölçüm	: 7.023,72 m2	
İl / İlçe	: SIVAS/MERKEZ	Ana Taş. Nitelik	: Tarla	
Kurum Adı	: Sivas TM			
Mahalle / Köy Adı	: BUDAKLI Köyü			
Mevki	: Demlikkaya			
Cilt / Sayfa No	: 1 / 1			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

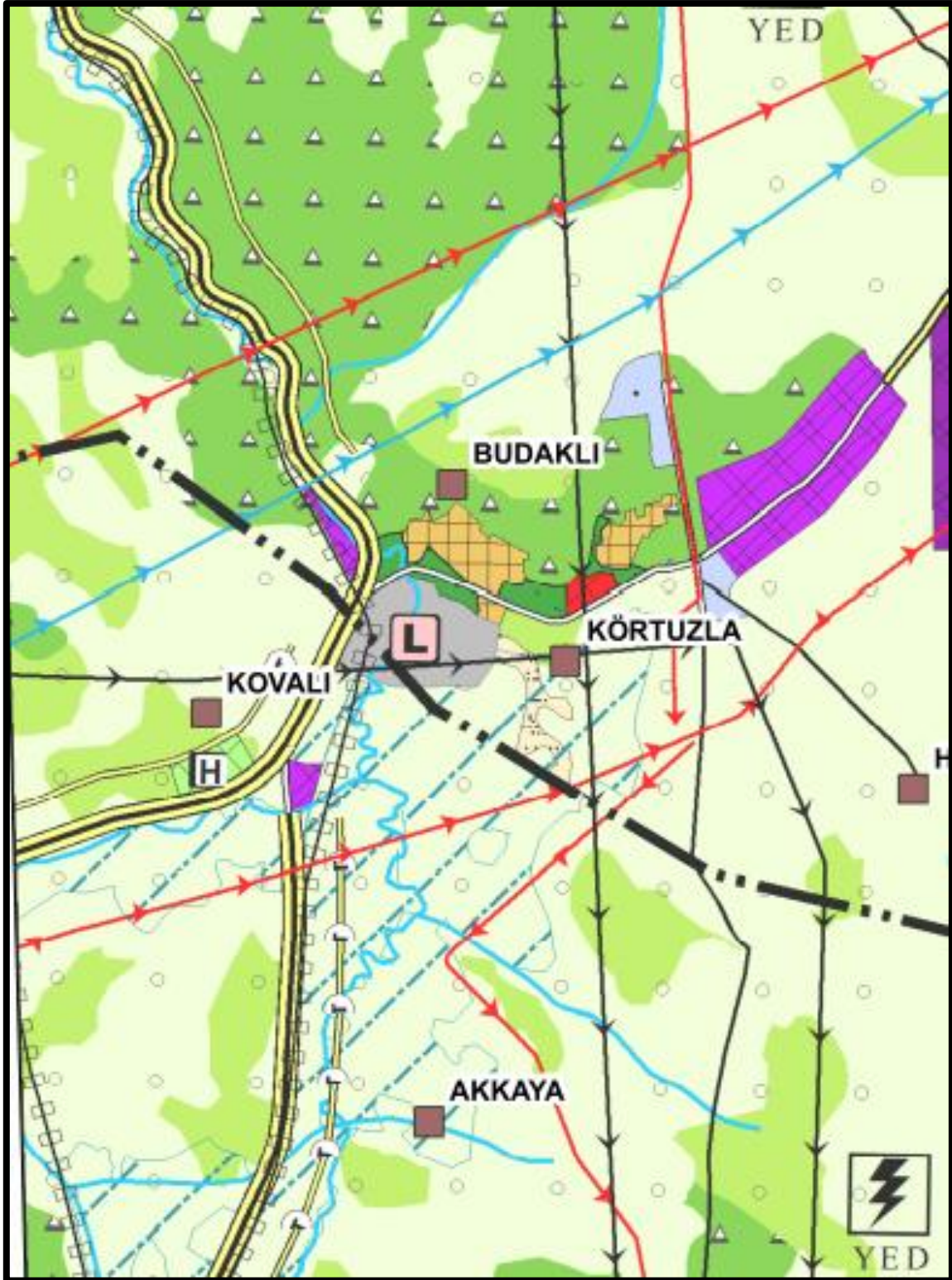
Ş/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Beyan	Diğer (Konusu: 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında kanun Hükmüne Tabidir.) Tarih: - Sayı: - (Başlama Tarih:02/05/2019,Bitiş Tarih:02/05/2019 - Süre:)	ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI	03/05/2019 - 11745	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
475373987	MALİYE HAZINESİ		TAM	7.023,72	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tesçili - 04/03/2019 - 5372-(Kesinleşme Tar.:25/02/2019)	- -

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: tk35477
Veysel KARAYEL
Kaydına Uygundur.
12.03.2026



ORMAN ALANLARI



ORMAN ALANI



